

# **Projets de Plan d'urbanisme et de règlement de zonage révisés de la Ville de Dollard-des-Ormeaux**

**61A-63 boulevard Brunswick**

Mémoire soumis dans le cadre des assemblées publiques de consultation  
pour l'adoption des règlements révisés de Dollard-des-Ormeaux

18 février 2025



fahey

# TABLE DES MATIÈRES

1. Mise en contexte .....	3
1.1. Le contexte actuel du 61A-63 boulevard Brunswick.....	3
1.2. L'objectif de ce mémoire.....	3
2. Le projet de Plan d'urbanisme de la Ville de DDO .....	4
2.1. Affectation du sol.....	4
2.2. Densité .....	4
2.3. Hauteur de bâtiment.....	5
2.4. Rapport bâti/terrain.....	5
2.5. Aires d'agrément .....	5
2.6. Stationnement .....	5
3. Le projet de règlement de zonage de la ville de DDO.....	5
3.1. Usages autorisés.....	6
3.2. Densité .....	7
3.3. Facteur de densité nette .....	7
3.4. Hauteur de bâtiment.....	7
3.5. Rapport bâti/terrain.....	7
3.6. Marges de recul.....	7
3.7. Aires d'agrément .....	8
3.8. Projets intégrés .....	8
3.9. Stationnement .....	8
4. Les besoins de Capital Property Development CPD Inc. ....	9
4.1. Affectations du sol et usages .....	9
4.2. Densité, taux d'implantation et hauteurs .....	9
4.4. Stationnement .....	10
4.5. Aires d'agrément .....	11
4.6. Projets intégrés et mesures transitoires.....	11
5. Conclusion .....	12

## 1. Mise en contexte

### 1.1. Le contexte actuel du 61A-63 boulevard Brunswick

Fahey et associés (Fahey) a été mandatée par Capital Property Development CPD Inc. (ci-après **CPD**) pour représenter ses intérêts dans un contexte où la Ville de Dollard-des-Ormeaux (ci-après **DDO**) invite la population à s'exprimer sur la révision du Plan d'Urbanisme et du règlement de zonage.

#### Le 61A-63 boulevard Brunswick

Situé au sud de DDO, à proximité de sa frontière administrative avec la ville de Pointe-Claire, le 61A-63 boulevard Brunswick (lot 1 763 057) est idéalement positionné en raison de sa grande proximité aux infrastructures routières d'importance. Sa connectivité à l'autoroute 40 par le boulevard des Sources lui confère un ancrage métropolitain. La proximité du site à la future gare des Sources du Réseau express métropolitain (REM), située à environ 800 m lui confère un avantage notable en desserte de transport collectif. Ainsi, lors de la mise en service du REM, la Gare Centrale sera accessible en 23 minutes depuis la station Des Sources.



Source: Google Earth (Février 2025)

Consistant en un pôle commercial de destination et de rassemblement, le 61A-63 boulevard Brunswick possède une offre commerciale diversifiée, constituant une addition intéressante dans le secteur. Le site est actuellement occupé par un restaurant avec bar (*Birdhouse Wingerie & Bar*), un magasin de musique (*Steve's*) et plusieurs magasins d'équipements sportifs (*My Goal*, *Fitness Dépôt*, *Monkey Sports*).

### 1.2. L'objectif de ce mémoire

Le 12 novembre 2024, la Ville de DDO a adopté le premier projet de Plan d'urbanisme (« **projet de PU** »). Ce projet de règlement s'applique à tout le territoire de la ville, mais vise particulièrement les grands boulevards, qui sont identifiés pour leur fort potentiel de redéveloppement. En ce qui concerne le 61A-63 boulevard Brunswick, celui-ci se situe dans l'aire TOD de la station du REM Des Sources, ce qui lui confère entre autres une densité résidentielle plus élevée que dans le reste du territoire de la Ville.

Le 14 janvier 2025, la Ville a adopté le *Projet de Règlement de zonage no. R-2025-199* (« **projet de règlement de zonage** »). Pour la zone du site à l'étude (C-424), le projet de règlement de zonage reflète la

volonté véhiculée dans le projet de PU d'optimiser le développement des sites commerciaux le long des boulevards, et propose donc des dispositions visant à instaurer une mixité des usages et des hauteurs de bâtiment plus élevées qu'ailleurs dans la ville.

Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), la Ville de DDO tient désormais des assemblées publiques de consultation, en vue de l'adoption des projets de plan d'urbanisme et de règlement de zonage révisé, et incite tout citoyen à faire part de ses réflexions sur lesdits projets de règlement.

Ainsi, le présent mémoire vise à mettre en lumière des pistes de réflexion sur certains des paramètres réglementaires proposés dans les projets de PU et de règlement de zonage, par rapport au 61A-63 boulevard Brunswick, afin d'assurer que ceux-ci puissent s'arrimer aux besoins de CPD pour le site.

## 2. Le projet de Plan d'urbanisme de la Ville de DDO

Le 12 novembre 2024, la Ville de DDO a adopté lors de la séance ordinaire du Conseil municipal le « *projet de règlement R-2024-190 adoptant le premier plan d'urbanisme applicable à l'ensemble du territoire en remplacement du plan d'urbanisme actuellement en vigueur en vertu du règlement 04-047 de la ville de Montréal* » (« projet de PU »).

### 2.1. Affectation du sol

L'affectation du sol prévue pour le 61A-63 boulevard Brunswick est mixte. Les fonctions dominantes et complémentaires suivantes sont autorisées dans cette affectation :

#### Fonctions dominantes

- Habitation
- Commerce, service
- Centre commercial
- Bureau

#### Fonctions complémentaires

- Équipement récréatif, culturel, communautaire ou institutionnel
- Industrie légère
- Industrie existante

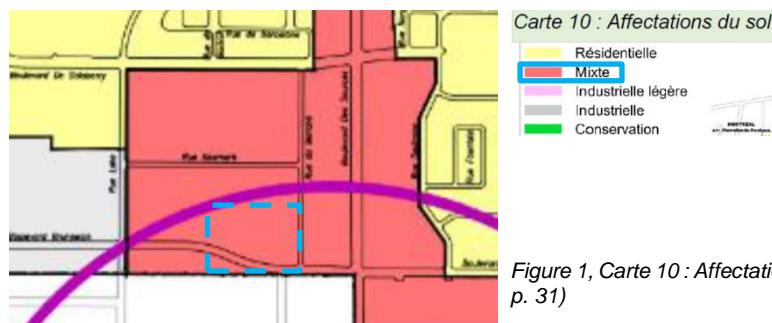


Figure 1, Carte 10 : Affectations du sol (projet de PU, p. 31)

### 2.2. Densité

Pour une affectation au sol mixte, le projet de PU prévoit instaurer une densité résidentielle minimale nette de 240 logements par hectare, puisqu'il s'agit d'une aire TOD (projet de PU, p.33-34). Le projet de PU définit la densité ainsi :

*Densité résidentielle minimale moyenne pour une aire d'affectation donnée, exprimée en nombre de logements à l'hectare brut ou net. La densité s'applique uniquement lorsque l'usage habitation est*

autorisé. Pour obtenir la densité nette, la densité brute doit être multipliée par le facteur de 1,25. (Projet de PU, p.42)

### **2.3. Hauteur de bâtiment**

Le projet de PU n'édicte pas de paramètres en lien avec les hauteurs de bâtiment.

### **2.4. Rapport bâti/terrain**

Dans les secteurs où la mixité d'usages est préconisée, il est prévu, en vertu de l'annexe B, de limiter l'occupation du bâtiment principal à 30% de la superficie du terrain. Toutefois, une note de bas de page indique que cette disposition est présentée à titre indicatif seulement, et qu'elle sera adaptée dans la réglementation d'urbanisme finale, pour refléter les choix d'aménagement découlant des consultations publiques tenues en avril et juin 2024.

### **2.5. Aires d'agrément**

Dans les secteurs où la mixité d'usages est préconisée, il est prévu, en vertu de l'annexe B, d'exiger l'aménagement d'aires d'agrément extérieures selon un ratio de 28,8 m<sup>2</sup> / logement. Toutefois, une note de bas de page indique que cette disposition est présentée à titre indicatif seulement, et qu'elle sera adaptée dans la réglementation d'urbanisme finale, pour refléter les choix d'aménagement découlant des consultations publiques tenues en avril et juin 2024.

### **2.6. Stationnement**

Le projet de PU préconise que les exigences minimales en nombre de cases de stationnement (ratios) seront réduites pour les ajuster à la mobilité active et collective dans les secteurs à plus forte densité et à proximité des transports collectifs et que tout bâtiment mixte devra comporter une très forte proportion de stationnements souterrains. (Projet de PU, p.36)

À titre indicatif (annexe B du projet de PU), dans les secteurs où la mixité d'usages est préconisée, il est prévu de modifier les ratios de stationnement par logement à 1,25 pour les projets dans les aires TOD (rayon d'un km des stations du REM). Il est également prévu d'instaurer un minimum de 90% des cases de stationnement résidentiel en souterrain.

## **3. Le projet de règlement de zonage de la ville de DDO**

Le 14 janvier 2025, la Ville de DDO a adopté lors de la séance ordinaire du Conseil municipal le projet de « *règlement de zonage R-2025-199 en remplacement du règlement de zonage 82-704 et d'autres dispositions en matière de zonage* » (« projet de règlement de zonage »). Le projet de règlement de zonage place le site du 61A-63 boulevard Brunswick dans la zone C-424, tel qu'illustré à la figure ci-bas.

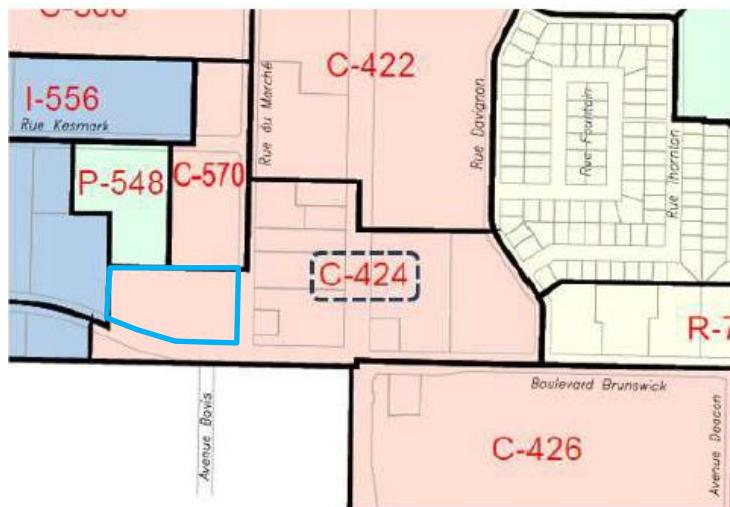


Figure 2, Localisation de la zone C-424 et du site à l'étude. Source: annexe B du projet de règlement de zonage

### 3.1. Usages autorisés

Les usages suivants sont autorisés dans la zone C-424 :

- Multifamiliale (R5)
- Communautaire (R6)
- Commerce de voisinage (C1)
- Restauration (C2-1)
- Service administratif et professionnel (C3-1)
- Service personnel et de santé (C3-2)
- Service divers (C3-3)
- Récréatif intérieur (P3-2)

Une série de dispositions spécifiques à la zone C-424 sont également prévues, en vertu des articles 385, 392 et 422 du projet de règlement de zonage, dont :

- Un usage du groupe « Résidence (R) » doit être combiné à au moins un usage d'un autre groupe d'usages.
- Un usage du groupe « Résidence (R) » doit être situé à un étage supérieur à un étage occupé par un usage d'un autre groupe, ou au rez-de-chaussée.
- Aucun autre usage que ceux du groupe « Résidence (R) » n'est autorisé au-dessus d'un usage du groupe « Résidence (R) ».
- Le rez-de-chaussée d'un bâtiment principal doit être occupé par un usage du groupe « Commerce et service (C) » sur au moins 67 % de la superficie d'implantation au sol du bâtiment.

- Un deuxième bâtiment commercial est autorisé sur la propriété. Ce dernier doit respecter plusieurs normes, tout en respectant toute disposition à un bâtiment principal.
  - Superficie minimale de 230 m<sup>2</sup>
  - Superficie maximale de 325m<sup>2</sup>
  - Hauteur maximale d'un étage, maximum 9 m

### **3.2. Densité**

Le projet de règlement de zonage prévoit un coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) minimal de 1,0 dans la zone C-424 du 61A-63 boulevard Brunswick.

### **3.3. Facteur de densité nette**

Le projet de règlement de zonage prévoit un facteur de densité nette de max. 50 m<sup>2</sup> par logement dans la zone C-424 du 61A-63 boulevard Brunswick. Le facteur de densité nette est défini ainsi :

*Le rapport entre la superficie d'une propriété sur laquelle est implantée un usage « Résidence multifamiliale (R5) » et le nombre de logements. Le facteur de densité nette indique la superficie de propriété en mètres carrés par logement. (Projet de règlement de zonage, art. 17)*

### **3.4. Hauteur de bâtiment**

Le projet de règlement de zonage prévoit une hauteur de bâtiment minimale de 3 étages, et maximale de 12 étages (39 m) dans la zone C-424 du 61A-63 boulevard Brunswick. Ces hauteurs s'appliquent à la fois aux usages résidentiels et commerciaux.

### **3.5. Rapport bâti/terrain**

Le projet de règlement de zonage prévoit un taux d'implantation (rapport bâti/terrain) maximal de 30% dans la zone C-424 du 61A-63 boulevard Brunswick.

### **3.6. Marges de recul**

Le projet de règlement de zonage prescrit les marges suivantes dans la zone C-424 du 61A-63 boulevard Brunswick :

- Marge avant : min. 15,2 m;
- Marge avant secondaire : min. 7,6 m;
- Marge latérale : min. 10,6 m;
- Marge arrière : min. 13,7 m.

À titre de comparaison, le règlement de zonage actuel prescrit les marges suivantes dans la zone C-3i :

- Marge avant : min. 15,24 m;
- Marge avant secondaire : min. 7,62 m;
- Marge latérale : min. 7,62 m;
- Marge arrière : min. 7,62 m.

### **3.7. Aires d'agrément**

Le projet de règlement de zonage prévoit un ratio d'aires d'agrément minimal de 28,8 m<sup>2</sup> par logement dans la zone C-424 du 61A-63 boulevard Brunswick. Une aire d'agrément est définie ainsi :

*Espace extérieur d'une propriété destiné à être utilisé à des fins récréatives par toutes les personnes résidant sur la propriété, comprenant des aires paysagées, des espaces de repos, des patios, des piscines ; excluant les aires de stationnement, les allées de circulation des véhicules et toute aire occupée par un bâtiment. (Projet de règlement de zonage, art. 17)*

### **3.8. Projets intégrés**

Le projet de règlement de zonage autorise les projets intégrés dans la zone C-424 du 61A-63 boulevard Brunswick, par l'entremise de l'article 422 qui est inscrit à la grille de zonage et qui prescrit certaines conditions :

*Un 2<sup>e</sup> bâtiment principal commercial est autorisé sur la propriété, aux conditions suivantes :*

- 1) Le bâtiment doit respecter toute disposition applicable à un bâtiment principal*
- 2) Il doit être situé à une distance minimale de 20 m de tout autre bâtiment ;*
- 3) La superficie de plancher minimale du bâtiment est de 230 m<sup>2</sup> ;*
- 4) La superficie de plancher maximale du bâtiment est de 325 m<sup>2</sup> ;*
- 5) Sa hauteur maximale est de 1 étage, sans excéder 9 m ;*
- 6) Un enclos à déchet adjacent à ce bâtiment doit être :
  - a. situé derrière le bâtiment ;*
  - b. à une distance minimale de 2 m de toute limite de propriété ;*
  - c. couvert du même revêtement extérieur que le bâtiment.**

### **3.9. Stationnement**

Pour les ratios de stationnement commerciaux, l'article 250 et la grille de zonage C-424 du projet de règlement de zonage prescrivent les ratios suivants :

- Résidentiel : min. 1,5 case par logement; max. 2,25 cases par logement;
- Commerce de vente au détail : min. 1 case par 30 m<sup>2</sup>;
- Restaurant pour emporter sans place assise : min. 1 case / 10 m<sup>2</sup> (min. 10 au total);
- Restaurant : min. 1 case par 3 places assises;
- Service personnel avec clientèle sur place : min. 1 case / 20 m<sup>2</sup>.

Il est également requis que 90% des cases de stationnement soient localisées à l'intérieur du bâtiment principal.

## **4. Les besoins de Capital Property Development CPD Inc.**

Dans un premier ordre d'idée, CPD souhaite reconnaître l'importance de la démarche de révision réglementaire entamée par la Ville de DDO, dans un contexte où plusieurs enjeux multidimensionnels découlant de la crise du logement et de la crise climatique émergent. Une optimisation de l'utilisation du territoire aura des retombées représentant un legs important à la population de DDO.

Nonobstant, devant les incertitudes du marché immobilier et commercial, garder le plus d'options possible quant à l'avenir du site constitue un élément essentiel pour CPD, qui souhaite soulever plusieurs éléments dans l'optique de continuer de servir la population de DDO à la hauteur de ses attentes.

### **4.1. Affectations du sol et usages**

CPD salue la grande variété d'usages autorisés dans la zone C-424 projetée pour le 61A-63 boulevard Brunswick, dont la possibilité d'y ajouter l'usage résidentiel.

### **4.2. Densité, taux d'implantation et hauteurs**

La densité proposée d'un minimum de 240 logements à l'hectare dans le projet de PU nous semble appropriée, considérant la localisation du site dans l'aire TOD de la station du REM Des Sources. Toutefois, au niveau du règlement de zonage, il est difficile de concevoir comment cette densité minimale peut être respectée lorsque l'on tient en compte tous les autres paramètres applicables (taux d'implantation, aires d'agrément, facteur de densité nette, hauteur de bâtiment, etc.).

Le projet de règlement de zonage introduit également la notion de « facteur de densité nette ». Pour la zone C-424, un maximum de 50 m<sup>2</sup> par logement est prescrit.

Le lot du 61A-63 boulevard Brunswick a une superficie approximative de 14 200 m<sup>2</sup>, soit 1,42 hectare. Ainsi, le site devrait être en mesure de recevoir un minimum de 341 logements (1,42 x 240), ce qui est difficilement atteignable lorsque l'ensemble des dispositions sont appliquées pour plusieurs raisons :

1. Il faudrait proposer un minimum de 9 821 m<sup>2</sup> d'aires d'agrément, soit près de 70% de la superficie du terrain, ce qui est irréaliste compte tenu des aménagements fonctionnels nécessaires à un projet (allées d'accès véhiculaires et piétonnes, TSS, aires de stationnement, etc.).
2. Pour atteindre le nombre de 341 logements requis, un bâtiment ayant un taux d'implantation au sol maximal de 30% devrait également avoir une hauteur relativement homogène de 12 étages sur l'entièreté du site. Or, pour une question de design et d'intégration urbaine, il serait intéressant que le bâtiment présente une certaine modularité et un jeu de volumes et de hauteurs, ce qui est difficilement atteignable lorsque le taux d'implantation est limité à 30%.
3. Pour un lot d'une superficie de 14 200 m<sup>2</sup>, un facteur de densité nette *maximal* de 50 m<sup>2</sup> de terrain par logement équivaut à devoir fournir un *minimum* de 284 logements (14 200 m<sup>2</sup> / 50 m<sup>2</sup>), soit l'équivalent de 200 log./ha. Or, le projet de PU prescrit une densité *minimale* de 240 log./ha (l'équivalent de 341 logements), ce qui équivaut à un facteur de densité nette *maximal* de 41,64 m<sup>2</sup> par logement. Il y a donc incompatibilité entre les deux projets de règlement.

En termes de hauteur de bâtiment maximale, il est intéressant de noter que la zone voisine (C-426) autorise des hauteurs maximales supérieures (max. 14 étages) alors que les deux zones se retrouvent entièrement dans l'aire TOD du REM Des Sources à l'entrée de la ville. Ainsi, davantage un questionnement qu'une recommandation, nous sommes d'avis que ce point devrait être clarifié :

- **Question 1 :** Pourquoi autoriser une hauteur maximale de 14 étages dans la zone voisine (C-426) alors que les deux zones se retrouvent dans l'aire TOD du REM Des Sources?

Dans tous les cas, CPD salue la densité minimale de 240 logements/ha net imposée dans le projet de PU, mais considère que les dispositions présentées dans le règlement de concordance ne permettent pas l'atteinte d'un tel ratio minimal.

Concernant la densité, le taux d'implantation et les hauteurs, nous sommes d'avis que les paramètres réglementaires à prévoir dans la zone C-424 soient les suivants :

- **Recommandation 1 :** Augmenter le taux d'implantation maximal à 50% afin de permettre l'atteinte de la densité minimale prescrite au projet de PU de 240 log./ha net.
- **Recommandation 2 :** Dans la zone C-424, modifier le facteur de densité nette inscrit à la grille pour un maximum de 41,6 m<sup>2</sup> de terrain par logement, de manière à permettre l'atteinte de la densité minimale prescrite au projet de PU de 240 log./ha net.

#### 4.3. Marges de recul

Dans le même ordre d'idées que la section précédente, CPD estime que les marges minimales prescrites dans le projet de règlement de zonage (zone C-424) ne permettent pas l'atteinte de la densité minimale prescrite au projet de PU.

Outre la question de la densité, l'imposition de grandes marges de recul affecte le design urbain et la qualité urbaine d'un milieu, préconisant l'approche d'une tour implantée au milieu de son terrain, au lieu de bâtiments implantés plus près de la rue, pour fournir un meilleur encadrement et animer l'espace urbain. En effet, cela contribue à créer des façades animées/vivantes, qui améliorent le sentiment de sécurité et la convivialité d'un milieu, particulièrement dans une aire TOD, qui est généralement un milieu davantage urbain.

Concernant les marges de recul, nous sommes d'avis que le paramètre réglementaire à prévoir dans la zone C-424 soit le suivant :

- **Recommandation 3 :** Dans la zone C-424, autoriser les marges de recul minimales suivantes :
  - Marge avant : min. 7,6 m;
  - Marge avant secondaire : min. 7,6 m;
  - Marge latérale : min. 7,6 m;
  - Marge arrière : min. 7,6 m.

#### 4.4. Stationnement

Nous sommes d'avis qu'un ratio de stationnement résidentiel minimal de 1,5 case / logement n'est pas approprié pour une aire TOD considérant la proximité à la station du REM Des Sources ainsi que les nombreuses lignes d'autobus sur les boulevards Des Sources et Brunswick et les réseaux cyclables existants et à venir dans le secteur. Dans une aire TOD, un ratio minimal de 0,75 case (incluant les cases pour visiteurs) est plus approprié.

Notons également qu'une offre variée et complète de commerces, de services, de parcs et d'activités récréatives ou communautaires destinés à répondre aux besoins de la vie courante sont disponibles à une distance de marche, ce qui réduit grandement la nécessité d'utiliser la voiture pour les déplacements quotidiens des résidents.

Enfin, pour une question d'optimisation et d'efficacité du stationnement, il serait opportun que la localisation de 90% des cases de stationnement à l'intérieur du bâtiment principal soit requise seulement pour les usages résidentiels d'un site. En effet, considérant qu'un minimum de 67% de la superficie des rez-de-chaussée des bâtiments mixtes doivent être destinés à un usage commercial, les besoins en nombre de cases de stationnement commerciales peuvent vite grimper. Considérant que les 10% de cases pouvant être situées à l'extérieur seront vraisemblablement réservées pour les visiteurs (résidentiel) et les défis que représente l'aménagement de cases intérieures pour les usages commerciaux, nous sommes d'avis que les cases pour les usages commerciaux devraient pouvoir être aménagées à l'extérieur.

Concernant les paramètres en lien avec le stationnement, nous sommes d'avis que les paramètres réglementaires à prévoir dans la zone C-424 soient les suivants :

- **Recommandation 4 :** Exiger un ratio de stationnement résidentiel minimal de 0,75 case / logement, incluant les cases pour visiteurs.
- **Recommandation 5 :** Exiger que la localisation de 90% des cases de stationnement à l'intérieur du bâtiment principal s'applique seulement pour les usages résidentiels.

#### 4.5. Aires d'agrément

Considérant le caractère urbain d'une aire TOD et les densités minimales prescrites au projet de PU, il est difficile de concevoir que le ratio d'aires d'agrément minimal par logement soit identique dans la zone C-424 qu'ailleurs dans le territoire de la ville, où le caractère urbain est moins recherché. Considérant l'urbanité recherchée dans l'aire TOD Des Sources, nous sommes d'avis qu'un ratio d'aires d'agrément minimal de 15 m<sup>2</sup> par logement est plus approprié.

De plus, il serait opportun d'élargir la définition du terme « aire d'agrément » afin d'inclure une plus grande variété d'espaces servant tout autant à « l'agrément », sinon plus, que les aires extérieures. En effet, les balcons ou loggias, salles d'exercice, aires communes, salles de jeux, chalets urbains, terrasses au toit, salles à manger, piscines et spas intérieurs sont tous des commodités souvent proposées dans les projets de plus grande densité aux bénéfices des résidents.

Pour toutes ces raisons, nous sommes d'avis qu'un ratio de 28,8 m<sup>2</sup> / logement n'est pas approprié pour un projet mixte de plus haute densité dans une aire TOD.

Concernant le ratio d'aires d'agrément, nous sommes d'avis que les paramètres réglementaires à prévoir dans le règlement de zonage soient les suivants :

- **Recommandation 6 :** Dans les aires TOD, réduire le ratio d'aires d'agrément minimal à 15 m<sup>2</sup> par logement, afin de permettre l'atteinte de la densité minimale prescrite au projet de PU de 240 log./ha net.
- **Recommandation 7 :** Veiller à ce que les éléments suivants soient inclus dans la définition d'aires d'agrément: balcons/loggias, salles d'exercice, aires communes intérieures et extérieures, terrasses aménagées au toit, piscines et spas intérieurs, salles à manger, chalet urbain.

#### 4.6. Projets intégrés et mesures transitoires

Dans le contexte d'un marché immobilier et commercial volatile, CPD accueille favorablement la possibilité d'avoir un projet intégré dans la zone C-424, où un immeuble commercial de 1 étage peut côtoyer un projet de redéveloppement mixte et ce, dans la mesure où le site ne serait pas forcément redéveloppé en entier dès le départ.

Toutefois, il y aurait lieu à préciser l'applicabilité des dispositions édictées dans l'article 422. En effet, le paragraphe 1) précise que « *le bâtiment doit respecter toute disposition applicable à un bâtiment principal* », entre autres la hauteur minimale de bâtiment de 3 étages dans la zone C-424, mais le paragraphe 5) spécifie que « *sa hauteur maximale est de 1 étage, sans excéder 9 m* ». Il y aurait donc une forme de contradiction dans cet article.

Nonobstant, nous sommes d'avis que des mesures transitoires entre le projet de règlement de zonage et le règlement de zonage actuel devraient être mises en place. Cela permettrait aux propriétés commerciales actuelles ne désirant pas se redévelopper dans le court terme ou qui voudrait se redévelopper par phases de non seulement continuer leurs activités en toute conformité, mais également de pouvoir s'agrandir ou se rénover, sans pour autant devoir se conformer en tout point à la nouvelle réglementation, qui favorise davantage le redéveloppement des sites en des projets mixtes de plus grande densité.

Concernant les projets intégrés et les mesures transitoires, nous sommes d'avis que les paramètres réglementaires à prévoir dans le règlement de zonage soient les suivants :

- **Recommandation 8 :** Dans l'article 422 du projet de règlement de zonage, pour un 2<sup>e</sup> bâtiment principal commercial dans un projet intégré, reformuler le paragraphe 1) pour préciser les dispositions applicables, et exclure la hauteur qui est déjà précisée dans le paragraphe 5).
- **Recommandation 9 :** Prévoir des mesures transitoires pour les zones visées par les modifications réglementaires, pour assurer une transition douce sur le court terme pour les propriétés commerciales ne désirant pas se redévelopper dans l'immédiat.

## 5. Conclusion

Capital Property Development CPD Inc. salue une fois de plus l'exercice de révision réglementaire entamé par la Ville de DDO, ainsi que la possibilité de faire valoir au travers du présent mémoire les enjeux et préoccupations en lien avec cette révision réglementaire.

CPD accueille favorablement les paramètres introduits dans le projet de Plan d'urbanisme R-2024-190, mais estime toutefois que les dispositions introduites dans le projet de règlement de zonage R-2025-199 ne reflètent pas en tout point ce que le projet de PU préconise, particulièrement au niveau de la densité.

Ainsi, CPD souhaite réitérer une série de recommandations et de questions à considérer dans le cadre de l'adoption du plan d'urbanisme R-2024-190 et du règlement de zonage R-2025-199 :

- **Question 1 :** Pourquoi autoriser une hauteur maximale de 14 étages dans la zone voisine (C-426) alors que les deux zones se retrouvent dans l'aire TOD du REM Des Sources?
- **Recommandation 1 :** Augmenter le taux d'implantation maximal à 50% afin de permettre l'atteinte de la densité minimale prescrite au projet de PU de 240 log./ha net;
- **Recommandation 2 :** Dans la zone C-424, modifier le facteur de densité nette inscrit à la grille pour un maximum de 41,6 m<sup>2</sup> de terrain par logement, de manière à permettre l'atteinte de la densité minimale prescrite au projet de PU de 240 log./ha net.
- **Recommandation 3 :** Dans la zone C-424, autoriser les marges de recul minimales suivantes :
  - Marge avant : min. 7,6 m;
  - Marge avant secondaire : min. 7,6 m;
  - Marge latérale : min. 7,6 m;

- Marge arrière : min. 7,6 m.
- **Recommandation 4** : Exiger un ratio de stationnement résidentiel minimal de 0,75 case / logement, incluant les cases pour visiteurs;
- **Recommandation 5** : Exiger que la localisation de 90% des cases de stationnement à l'intérieur du bâtiment principal s'applique seulement pour les usages résidentiels;
- **Recommandation 6** : Dans les aires TOD, réduire le ratio d'aires d'agrément minimal à 15 m<sup>2</sup> par logement, afin de permettre l'atteinte de la densité minimale prescrite au projet de PU de 240 log./ha net;
- **Recommandation 7** : Veiller à ce que les éléments suivants soient inclus dans la définition d'aires d'agrément: balcons/loggias, salles d'exercice, aires communes intérieures et extérieures, terrasses aménagées au toit, piscines et spas intérieurs, salles à manger, chalet urbain.
- **Recommandation 8** : Dans l'article 422 du projet de règlement de zonage, pour un 2<sup>e</sup> bâtiment principal commercial dans un projet intégré, reformuler le paragraphe 1) pour préciser les dispositions applicables, et exclure la hauteur qui est déjà précisée dans le paragraphe 5).
- **Recommandation 9** : Prévoir des mesures transitoires pour les zones visées par les modifications réglementaires, pour assurer une transition douce sur le court terme pour les propriétés commerciales ne désirant pas se redévelopper dans l'immédiat.